

## 根據威斯康辛州 徵用權法， 威斯康辛州 地主擁有的權利



### 根據 威斯康辛州 法令 § 32.05 的程序: 公路、街道、雨水和 污水下水道、 河道、小巷、機場 和公共交通設施

本小冊子提供有關在威斯康辛州徵用土地的資訊，包括受影響業主的權利。更詳細的資訊可在威斯康辛州法令第 32 章找到。

二零一八年九月

本小冊子由威斯康辛州行政部與司法部長根據威斯康辛州 法令 § 32.26(6) 合作出版。

本小冊子不應被解釋為法律建議。搬遷機構必須在開始為公共項目收購財產的談判之前，向搬遷者提供這本小冊子。

搬遷援助處  
法律服務部  
行政部

101 E. Wilson Street  
Madison, WI 53703  
電話: (608) 266-2887

電郵: [TracyM.Smith@wisconsin.gov](mailto:TracyM.Smith@wisconsin.gov)  
[www.doa.wi.gov](http://www.doa.wi.gov)

### 介紹

《威斯康辛州憲法》第 1 條第 13 節規定了徵用權，即為公共目的取得私人財產並支付合理補償的權力。《徵用權法》（威斯康辛州法令第 32 章）授予若干公共和私營機構徵用權。徵用是收購機構行使其徵用權的法律程序。

以下是收購機構必須遵守的司法管轄要求，以便徵用財產。即使收購機構不打算透過徵用獲得物業，但在進行可能涉及居民流離失所、商業問題或農場營運的活動時，必須遵守第 32 章的要求。

### 搬遷令

在開始談判之前，特定實體需要下達搬遷令，規定與運輸相關的設施的部署、搬遷和改善工作。搬遷令必須包括顯示新舊設施位置的地圖或平面圖，以及項目所需的土地和利益。搬遷令副本必須在發出後 20 天內提交給土地所在的縣委書記。

### 估價

在開始談判之前，收購機構必須對其將收購的每個物業進行至少一次估價。在進行和起草估價報告時，估價人員必須與業主協商。完成後，估價人員必須向業主提供完整敘述式估價報告。此外，收購機構必須通知業主，他/她可以透過收購機構支出（合理的）費用以自行獲取估價。業主進行的估價必須在收到收購機構的估價後 60 天內提交給收購機構。

### 談判

收購機構必須與業主針對購買其物業進行談判，並且必須考慮完整敘述式估價報告以確定物業的公允市場價值。收購機構必須提供一張地圖，顯示受項目影響的所有物業以及至少 10 個受收購要約的鄰居姓名。如果受項目影響的業主少於 10 人，收購機構必須提供所有受要約人的姓名。業主可以檢查並複製收購機構持有的任何地圖。如果需要安置流離失所的居民，收購機構可以在談判期間提出搬遷福利。

在部分收購中，公允市場價值是（1）被收購部分的公允市場價值，或（2）收購前後整個物業價值之間的較大者。如果僅收購了部分物業後，剩下不具經濟價值的殘餘部分，收購機構必須提出收購不具經濟價值的殘餘部分。不具經濟價值的殘餘部分是指物業經部分收購後剩餘的部分，其大小、形狀或狀況幾乎沒有價值或經濟可行性受到嚴重損害。

地役權賠償是評估日期之前和之後的物業價值之間的差額。評估日期是縣政府契據登記官記錄產權轉讓的日期。

如果物業業主同意協商出售，收購機構必須與縣政府契據登記官一起記錄產權轉讓。記錄後，收購機構必須以掛號信或專人送達向全部記錄所有者提供產權轉讓通知，以及告知他們有權在記錄日期後 6 個月內對賠償裁決提出上訴。

## 司法要約

如果談判失敗，收購機構必須向業主提供司法要約。要約必須通過掛號信或專人送達交付，當中包含（一）對項目性質的說明；（二）擬收購物業的說明；（三）擬佔用日期；（四）賠償要約；（五）告知任何額外應支付項目可申請搬遷援助；（六）關於要約所依據的估價可供查看的聲明；（七）通知業主自收購機構以裁決方式取得物業之日起 2 年內，即使業主已經接受並使用了該裁決結果，也可以提出更高的賠償要求。

「未決訴訟」用以通知利益相關方，物業可能會被收購作公眾使用。未決訴訟必須在專人送達或郵寄司法要約後的 14 天內向縣政府契據登記官提交。業主必須在專人送達或郵寄後 20 天內接受或拒絕司法要約。如果要約被接受，業權將轉讓至收購機構，且機構必須在 60 天內向業主付款。如果要約被全部記錄所有者以書面拒絕，收購機構可以判予賠償金。

## 對徵用 提出異議

在司法要約送達或郵寄之日起的 40 天內，業主如因賠償金額不足以外的任何原因對徵用提出異議，可在物業所在縣的巡迴法院提出訴訟，並指定收購機構為被告。但是，如果業主已經接受並保留了任何賠償，則可以不提出訴訟。

## 賠償金裁決

如果業主在專人送達或郵寄後 20 天內未能接受司法要約，或者如果全部記錄所有者以書面形式拒絕要約，則收購機構可以通過掛號信或專人送達以書面形式判予賠償金。這稱為賠償金裁決，當中必須包括（一）物業說明；（二）擬收購權益的說明；（三）佔用日期；（四）賠償金額（至少與司法要約相等）；（五）收購機構已遵守所有司法要求的聲明。

收款機構送達賠償金裁決書並支付款項後，應當將裁決書上交縣政府契據登記官記錄備案。業權將在記錄備案的日期歸屬於收購機構。這個日期稱為評估日期。

## 佔用和援助 令狀

收購機構不得要求任何佔用不動產的人在沒有至少 90 天書面通知的情況下搬離住宅或企業。如果產權在 90 天期限結束前歸屬收購機構，則從產權歸屬收購機構後的當月 1 日或 15 日開始，佔用者可在前 30 天免租金留在物業中。如果佔用者在 90 天期限結束時駁斥該機構的佔有權，機構可以向佔用者發出 48 小時通知，然後向巡迴法院申請一份援助令狀以管有該物業。如果機構滿足徵用的所有司法要求、已支付賠償金裁決且已提供可比物業，法院應授予援助令狀。

## 對賠償金裁決 提出異議

任何對所購物業擁有業權權益的一方可以自評估日期起 2 年內對賠償金裁決提出異議。若要對裁決提出異議，任何利益相關方均可向物業所在地巡迴法院的法官申請指派徵用委員會。當利益相關方對裁決提出上訴時，其他任何一方不得單獨提出上訴，但可以在收到上訴通知後 10 天內通過向徵用委員會和上訴人送達通知的方式加入現有上訴。不得向徵用委員會披露司法要約或基本裁決。無論委員會決定公允市場價值高於還是低於賠償金裁決，都應在裁決提交之日起 70 天內支付，除非向巡迴法院提出上訴。

徵用委員會訴訟的任何一方都可以就裁決向巡迴法院提出上訴。唯一要審訊的問題是業權問題（如有）以及收購機構必須支付的公正賠償金額。除非雙方都棄權，否則陪審團必須對其上訴進行審訊。在審訊期間不得披露司法要約、基本裁決或徵用委員會的裁決裁決的款項必須在判決生效後 60 天內支付。

對所購物業擁有業權權益的各方可以在評估日期後 2 年內放棄向徵用委員會提出上訴，並直接向巡迴法院提出上訴。該上訴優先於當時未受審訊的所有其他訴訟。其他利益相關方不得單獨提出上訴，但可以在收到上訴通知後 10 天內通過掛號信或專人送達通知所有各方加入現有上訴。

## 訴訟費用／成本

「訴訟費用」的定義為「成本、支出和費用的總和，包括合理的律師費、估價費和工程費，這些費用用以準備或參與 [第 32 章] 下的徵用委員、評估委員會或任何法院進行的實際或預期訴訟。」威斯康辛州法令 § 32.28(1)(b)。在幾種情況下，可以在公正的賠償事項中將訴訟費用判予投訴人。這些情況包括但不限於：（一）收購機構放棄訴訟；（二）法院認定收購機構無權徵用該物業或者沒有徵用物業的必要；（三）在威斯康辛州法令 § 32.10 下的訴訟，原告人獲判勝訴等等。有關完整列表，請查看威斯康辛州法令 § 32.28(3)(a)-(i)。